



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Beat Michel  
+41 31 633 73 31  
beat.michel@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

Stadt Thun  
Planungsamt  
Postfach 145  
Industriestrasse 2  
3602 Thun

G.-Nr.: 2025.DIJ.9085

10. November 2025

## **Thun; Überbauungsordnung bf "Dahlienweg" mit Änderung Zonenplan, Vorprüfung Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Juni 2025 ist bei uns die Überbauungsordnung bf «Dahlienweg» inkl. Zonenplanänderung mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Änderung Zonenplan 1:1'000 vom 17. April 2025
- Überbauungsplan 1:500 vom 17. April 2025
- Überbauungsvorschriften vom 17. April 2025
- Erläuterungsbericht vom 17. April 2025
- Mitwirkungsbericht vom 16. April 2025
- Studienverfahren Dahlienweg; Schlussbericht des Beurteilungsgremiums vom 15. Januar 2024
- Betriebskonzept Mobilität vom 31. März 2025

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I: Stellungnahme vom 18. Juni 2025
- Amt für Wasser und Abfall: Fachbericht Wasser und Abfall vom 2. Juli 2025
- Amt für Kultur, archäologischer Dienst: Fachbericht Archäologie vom 2. Juli 2025
- Amt für Umwelt und Energie: Fachbericht Energie vom 3. Juli 2025
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination: Stellungnahme vom 4. Juli 2025
- Kantonale Laboratorium, Umweltsicherheit: Stellungnahme vom 7. Juli 2025

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

### **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben

werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## **2. Ausgangslage**

Die Ortsplanungsrevision der Stadt Thun wurde im Jahr 2024 durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt. Das Gebiet Dahlienweg wurde jedoch von der Ortsplanungsrevision ausgenommen. Dadurch ist die Planbeständigkeit für das entsprechende Areal nicht betroffen.

Die bestehenden Gebäude im Gebiet Dahlienweg weisen eine schlechte Bausubstanz auf. Angestrebt wird daher die Realisierung einer attraktiven, zeitgemässen, quartierverträglichen und nachhaltigen Wohnüberbauung. Die Grundeigentümer sowie die Stadt Thun haben diesbezüglich in einem ersten Schritt ein Studienverfahren für die Bebauung des Areals durchgeführt. Im Rahmen dieses qualitätssichernden Verfahrens wurden die Eckwerte der Überbauung konkretisiert.

Das aus dem Studienverfahren abgeleitete Richtprojekt bildete die Grundlage der vorliegenden Überbauungsordnung bf «Dahlienweg».

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO bf «Dahlienweg» zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## **3. Störfallvorsorge**

Die Siedlung Dahlienweg besteht heute aus vier Gebäuden mit insgesamt 30 Wohnungen. Durch die künftige innere Verdichtung sollen mindestens 45 Wohnungen realisiert werden. Es handelt sich vorliegend daher um eine Nutzungsintensivierung. Gemäss der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» muss bei einem Planungsvorhaben, bei welchem eine Nutzungsintensivierung und/oder eine Nutzungsänderung vorgenommen wird, die Koordination Raumplanung / Störfallvorsorge durchgeführt werden.

Die Überbauungsordnung bf «Dahlienweg» liegt teilweise innerhalb eines Konsultationsbereichs (KoBe). Im vorliegenden Fall besteht daher die Koordinationspflicht mit der Störfallvorsorge, da die Planungsmassnahme zu einer Siedlungsentwicklung (Aufzonung) mit einer zusätzlichen Erhöhung der möglichen Raumnutzer führt. Zudem gilt es zu beachten, dass es sich beim Areal Dahlienweg um ein Gebiet handelt, welches durch die Stadt Thun von der Ortsplanungsrevision ausgenommen wurde. Für die vorliegende Nutzungsintensivierung im Areal Dahlienweg konnte daher im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine Koordination Raumplanung / Störfallvorsorge durchgeführt werden.

Daher müssen sämtliche Prüfschritte gemäss der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» korrekt und vollständig im Rahmen des Erlasses der Überbauungsordnung durchgeführt werden. Die Durchführung der einzelnen Schritte sowie deren Ergebnisse sind nachvollziehbar zu dokumentieren und die abgeleiteten Massnahmen/Vorgaben verbindlich festzuschreiben. Eine Verschiebung

der Koordination Raumplanung – Störfallvorsorge in das Baubewilligungsverfahren, wie dies Art. 16 der Überbauungsvorschriften vorsieht, ist nicht möglich. **(GV)**

#### 4. Überbauungsplan

Die festgelegte Detailerschliessungsstrasse verläuft nicht durchgehend, sondern ist durch die Vorzonen (nachbarschaftlicher Begegnungsraum) an vier Stellen unterbrochen. Dies ist nicht zulässig. Eine Detailerschliessungsstrasse muss durchgehend verlaufen. Darüber hinaus würden sich auch Konflikte bezüglich Verkehrssicherheit ergeben. **(GV)**

Die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV ist gemäss Überbauungsplan 500 m<sup>2</sup> gross. Bei dieser Grösse können gemäss Art. 46 Abs. 2 BauV höchstens 39 Familienwohnungen realisiert werden. In den Überbauungsvorschriften ist deshalb die zulässige Anzahl Familienwohnungen auf 39 zu begrenzen oder die grössere Spielfläche ist auf 600 m<sup>2</sup> zu vergrössern. **(GV)**

Die Abgrenzungen zwischen den Baubereichen A und B sind im Überbauungsplan nur schwer ersichtlich. Wir empfehlen, diese Abgrenzungen deutlicher darzustellen. **(H)**

#### 5. Überbauungsvorschriften

Art. 6 Abs. 3 Bst. b	Die Pergolen dürfen nicht im erforderlichen Rückversatz für Attikageschosse gemäss Art. 6 Abs. 3 Bst. a UeV realisiert werden. Dies ist entsprechend zu präzisieren. <b>(GV)</b>
Art. 6 Abs. 4	Die technisch bedingten Dachaufbauten dürfen nicht im erforderlichen Rückversatz für Attikageschosse gemäss Art. 6 Abs. 3 Bst. a UeV realisiert werden. Dies ist entsprechend zu präzisieren. <b>(GV)</b>
Art. 6 Abs. 5	Wir empfehlen, den Baubereich mit «Baubereich für Balkone» zu ergänzen, damit klar ist, welcher Baubereich gemeint ist. <b>(H)</b>
Art. 10 Abs. 2	Es muss nachgewiesen werden, dass die vorliegende Detailerschliessungsstrasse vor dem 1. Januar 1971 erstellt wurde. (Eine Strasse mit Detailerschliessungsfunktion, welche nach dem 1. Januar 1971 durch Private realisiert wurde, muss die Gemeinde nach Art. 109 Abs. 2 BauG in ihr Eigentum übernehmen.) <b>(GV)</b>
Art. 15 Abs. 1	Der Energieartikel im vorliegenden Entwurf verlangt bei Neubauten eine Unterschreitung des kantonalen Grenzwerts «beim gewichteten Energiebedarf» um mindestens 15 Prozent. Mit der letzten Revision des KEnG wurde 2023 als Mass für den Energiebedarf die «gewichtete Gesamtenergieeffizienz» (gGEE) eingeführt. Gemäss Art. T1-3 KEnG und Art. T1-1 KEnV ist ein reduzierter «gewichteter Energiebedarf» in kommunalen Energievorschriften in die «gewichtete Gesamtenergieeffizienz» umzurechnen, wobei die gleiche prozentuale Reduktion anzuwenden ist. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass bei Neubauten der Grenzwert der kantonalen Anforderung an die gewichtete Gesamtenergieeffizienz um 15 Prozent unterschritten werden soll. Dies ist in den Überbauungsvorschriften und dem Erläuterungsbericht entsprechend anzupassen. <b>(GV)</b>

Art. 15 Abs. 2	Dieser Absatz regelt die Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz der KVA Thun. Für eine Anschlusspflicht braucht es klare Kriterien sowohl für die Bauherrschaft wie auch für den Betreiber des Fernwärmenetzes, da für diesen auch eine Versorgungspflicht einhergeht (vgl. Art. 13 Abs. 3 KEnG). Der vorliegende Entwurf beschränkt sich auf die Kriterien «sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar». Gemäss dem kantonalen Muster für kommunale Energievorschriften (siehe Seite 19), gilt neben der Benennung des Fernwärmenetzes (hier erfüllt) auch eine Angabe zur Distanz des Gebäudes zur nächsten Fernwärmeleitung in Metern. Im Sinne der Rechtssicherheit empfehlen wir eine Schärfung der Kriterien der Anschlusspflicht und eine Ergänzung von Absatz 2 um die Formulierung des kantonalen Musters: «Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als xx Meter ist.» Das AUE empfiehlt daher, die Distanz für die Anschlusspflicht festzulegen. In diesem Fall müsste ebenfalls der Erläuterungsbericht ergänzt werden. <b>(E)</b>
----------------	--

## 6. Erläuterungsbericht

Das Archäologische Schutzgebiet wird im Erläuterungsbericht unter Kapitel 2 «Übergeordnete Rahmenbedingungen» erwähnt. Der Text ist folgendermassen zu korrigieren und zu ergänzen (*kursiv*):  
«~~Das Gebiet befindet sich in einem archäologischen Schutzgebiet. Der Planungssperimeter tangiert ein archäologisches Schutzgebiet des Kantons Bern.~~ Diese dienen dazu, den Schutz archäologisch besonders sensibler Zonen zu ermöglichen und bei Bauvorhaben die Planungssicherheit zu erhöhen. *Es sind geeignete Massnahmen vorzusehen, um die Dokumentation allfälliger archäologischer Strukturen sicherzustellen. Der Archäologische Dienst des Kantons Bern ist in die weitere Planung miteinzubeziehen.*» **(H)**

## 7. Weitere Empfehlungen und Hinweise

### 7.1 Grundwasseraufstoss bei Seehochwasser

Das Vorhaben befindet sich in einem Gebiet mit Grundwasseraufstoss bei Seehochwasser. Ein hoher Grundwasserspiegel kann zu beträchtlichen Schäden an Immobilien und Inventar führen. Da es sich beim Grundwasser nicht um eine „Naturgefahr“ nach Art. 6 BauG handelt, erfolgt keine Beurteilung durch den Oberingenieurkreis I. Jedoch hat die Bauherrschaft die in Art. 92 Abs. 4 BR aufgeführten geeigneten Schutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. **(H)**

### 7.2 Regenwasser

Der richtige Umgang mit dem Regenwasser ist in der Planung der Überbauung frühzeitig einzubeziehen. Es sind Massnahmen nach dem Schwammstadt-Prinzip zu planen: So wenig abflusswirksame Flächen wie möglich vorsehen; Regenwasser so wenig wie möglich fassen und ableiten, sondern verdunsten und/oder versickern; Vorsehen von Grünflächen; Entwässerungen der Strassen und Wege über Grünflächen, Schulter oder Böschung. **(H)**

### 7.3 Archäologie

Die Zerstörung archäologischer Substanz ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalpflegegesetz (DPG) zu

vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgegraben und dokumentiert werden (Art. 24, Abs. 1 DPG). **(H)**

#### 7.4 Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet liegt in der Erschliessungsgütekategorie B und ist somit gut mit dem ÖV erschlossen. **(H)**

### 8. Weiteres Vorgehen

Wir empfehlen Ihnen, uns die bereinigte Planung zu einer abschliessenden Vorprüfung einzureichen. Anschliessend ist die Planung während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründete Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG). Sofern die Publikation ausschliesslich über die Plattform «ePublikation» erfolgt, ist die Bekanntmachung in der Rubrik «Raumplanung» aufzuführen, nicht in der Rubrik «weitere kommunale Bekanntmachungen». Letztere Variante erschwert oder verunmöglicht die Auffindbarkeit der Publikation, was im schlimmsten Fall deren Wiederholung zur Folge hätte.

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindeschreiberin / des Gemeindeschreibers einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Sitzung des Stadtrates
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), resp. Bestätigung, dass kein MWAR erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung (be.ch) - Datenmodell).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Beat Michel  
Raumplaner

Fachberichte

- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I: Stellungnahme vom 18. Juni 2025
- Amt für Wasser und Abfall: Fachbericht Wasser und Abfall vom 2. Juli 2025
- Amt für Kultur, archäologischer Dienst: Fachbericht Archäologie vom 2. Juli 2025
- Amt für Umwelt und Energie: Fachbericht Energie vom 3. Juli 2025
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination: Stellungnahme vom 4. Juli 2025
- Kantonales Laboratorium, Umweltsicherheit: Stellungnahme vom 7. Juli 2025

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Panorama AG

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Thun
- Tiefbauamt, Oberingenieurkreis I
- Amt für Wasser und Abfall
- Amt für Kultur, archäologischer Dienst
- Amt für Umwelt und Energie
- Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination
- Kantonales Laboratorium